



Pruksa Real Estate

ผลประกอบการ 1Q55 ฟิ้นตัว QoQ

กำไรสุทธิ 1Q55 เริ่มฟื้นจาก 4Q54

PS รายงานกำไรสุทธิ 1Q55 ที่ 633 ล้านบาท (+79%QoQ, -13%YoY) การเติบโต QoQ เกิดจาก 1)ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงเหลือเพียง 837 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 18% ของรายได้ ต่ำกว่าไตรมาสอื่น (19%-22%) เกิดจากการเปิดโครงการใหม่ลดลงและส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวราบที่ใช้งบโฆษณาประชาสัมพันธ์น้อยกว่าคอนโดมิเนียม และ 2)อัตรากำไรสุทธิที่ปรับตัวสูงขึ้นตามมาตรการของภาครัฐ อย่างไรก็ตามรายได้รับรู้ใน 1Q55 กลับทรงตัว QoQ ที่ 4.6 พันล้านบาท และลดลง 14%YoY จากผลกระทบน้ำท่วมส่งผลให้ชะลอการโอนกรรมสิทธิ์โดยรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวลดลง 14%YoY และโครงการทาวน์เฮ้าส์ลดลง 25%YoY แม้ว่าอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน ณ สิ้น 1Q55 ลดลงมาที่ 1.04 เท่าเทียบกับ 1.15 เท่า ณ สิ้นปี 54 แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับอดีตของบริษัท ดังนั้นบริษัทยังต้องพึ่งพาการโอนโครงการเพิ่มมากขึ้นในช่วงเวลาที่เหลือของปีเพื่อลดอัตราดอกเบี้ย

แนวโน้มผลประกอบการปี 55 เติบโตจากฐานผลประกอบการที่ต่ำของปี 54

แม้ว่ายอด Pre-Sale ที่เกิดขึ้นใน 1Q55 ที่ 5.6 พันล้านบาท (คิดเป็น 19% ของเป้าหมายทั้งปีของบริษัท) ฟิ้นตัวจาก 4Q54 ซึ่งเท่ากับ 235 ล้านบาทซึ่งเป็นไตรมาสที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลส่งผลให้ยกเลิกจองของทั้งคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบใน 4Q54 แต่ยอด Pre-Sale ใน 1Q55 ยังถือว่าเป็นระดับที่ต่ำกว่าไตรมาสก่อนเกิดน้ำท่วมซึ่งสูงกว่า 7 พันล้านบาทต่อไตรมาส เป้าหมายยอด Pre-Sale ทั้งปี 55 ของบริษัทที่ 29.3 พันล้านบาท ยังต้องอาศัยแนวโน้มยอด Pre-Sale ในไตรมาสที่เหลือของปี ซึ่งเราคาดว่าเป้าหมายทั้งปีจะมีความเป็นไปได้สูงขึ้นโดยเฉพาะยอด Pre-Sale ของโครงการแนวราบจะฟื้นตัวดีขึ้นในช่วง 2H55 จากความเชื่อมั่นต่อแผนการป้องกันน้ำท่วมในอนาคตของภาครัฐ ด้วยแนวโน้มกำไรสุทธิใน 1Q55 ที่ฟื้นตัว 79%QoQ ประกอบกับรายได้จากการขายที่จะฟื้นตัวต่อเนื่องในไตรมาสที่เหลือของปี เราคาดว่า ประสิทธิภาพทั้งปีของเรายังมีความเป็นไปได้ซึ่งกำไรสุทธิในปี 55 จะเติบโต 17%YoY มาที่ 3.3 พันล้านบาท

คงคำแนะนำ “เก็งกำไร”

แม้แนวโน้มการฟื้นตัวของผลประกอบการค่อนข้างชัดเจน แต่อัตราการก่อหนี้ปัจจุบันที่อยู่ในระดับสูงกว่าในอดีตจนบริษัทจำเป็นต้องเพิ่ม Debt Covenant กับสถาบันการเงินจากเดิม 1.5 เท่าเป็น 2 เท่า และทำให้เรายังกังวลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินของบริษัท เราปรับมูลค่าพื้นฐานขึ้นที่ 16.50 บาท เพิ่มขึ้น 10%จากรายงานครั้งก่อน จากการปรับ Prospective P/E ขึ้นที่ 11 เท่า (จากเดิม 10 เท่า)

Quarterly Results

Year to Dec (Bt mn)	1Q11	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	%QoQ	%YoY
Revenue	5,422	6,724	6,458	4,659	4,655	0%	-14%
Gross profit	2,133	2,535	2,237	1,633	1,652	1%	-23%
Share of profit of associates	0	0	0	0	0	0%	0%
Other income	28	55	35	42	20	-52%	-29%
SG&A expenses	1,203	1,245	1,218	988	837	-15%	-30%
Interest expenses	13	32	35	57	61	6%	379%
Corporate tax	214	325	258	275	142	-48%	-34%
Core profit	731	988	761	355	633	79%	-13%
Forex gain (loss)	0	0	0	0	0	0%	0%
Non-recurring items	0	0	0	0	0	0%	0%
Reported net profit	731	988	761	355	633	79%	-13%
EPS (Bt)	0.33	0.45	0.34	0.16	0.29	79%	-14%

Key Financial Ratio

Gross margin (%)	39.34%	37.70%	34.64%	35.06%	35.49%
EBITDA margin (%)	18.93%	22.13%	20.06%	22.02%	19.96%
Interest coverage ratio (x)	75.66	41.57	30.00	11.99	13.76
Interest-bearing debt/Equity (x)	1.04	1.18	1.16	1.19	1.08
Net debt/Equity (x)	0.98	1.08	1.12	1.15	1.04
BV (Bt)	7.25	7.20	7.54	7.69	7.98

Stock Rating

TRADING

Previous Rating	TRADING
Fair Value	Bt16.50
Current Price	Bt16.40
Upside/(Downside)	0.61%
Consensus (median)	Bt16.07
Sector	Property (Residential)
Sector Rating	UNDERWEIGHT

Financial Summary

YE Dec (Bt mn)	2010	2011	2012E	2013E
Net profit	3,488	2,835	3,320	3,615
Net profit growth (%)	-3.69	-18.73	17.13	8.87
EPS (Bt)	1.58	1.28	1.50	1.63
EPS growth (%)	-4.04	-18.75	16.90	8.63
BV (Bt)	6.92	7.70	8.79	9.90
DPS (Bt)	0.50	0.40	0.45	0.51
P/E (x)	10.38	12.77	10.92	10.06
P/BV (x)	2.37	2.13	1.86	1.66
Yield (%)	3.05	2.44	2.74	3.11
ROE (%)	22.85	16.68	17.07	16.46

Technical Impact | PS

Resistance: Bt16.70

Support: Bt15.90



Chatree Srismacharoen

Registration No. 18092

Chatree.Srismacharoen@krungsrisecurities.com



ADVANC	AOT	BAFS	BANPU	BAY	BBL	BCP	BKI	BMCL	CPN
CSL	EASTW	EGCO	ERW	GRAMMY	HEMRAJ	ICC	IRPC	KBANK	KK
KTB	LPN	MCOT	NMG	PS	PSL	PTT	PTTAR***	PTTCH***	PTTEP
QH	RATCH	ROBINS	RS	SAT	SC	SCB	SCC	SE-ED	SIS
THRE	TIP	TIPCO	TISCO	TKT	TMB	TOP			

***วันที่ 18 ตุลาคม 2554 PTTAR กับ PTTCH ควบรวมกิจการเป็น PTTGC








ACAP	AF	AMANAH	AMATA	AP	ASIMAR	ASP	AYUD	BEC	BECL
BFIT	BH	BIGC	BJC	BLA	BROOK	BTS	BWG	CENTEL	CGS
CIMBT	CK	CM	BPALL	CPF	CSC	DELTA	DEMCO	DRT	DTAC
DTC	ECL	FORTH	GBX	GC	GFPT	GLOW	HANA	HMPRO	HTC
IFEC	INET	INTUCH	IVL	JAS	KCE	KEST	KGI	KSL	KWC
L&E	LANNA	LH	LOXLEY	LRH	LST	MACO	MAJOR	MAKRO	MBK
MFC	MFEC	MILL	MINT	MK	MTI	NBC	NCH	NINE	NKI
NOBLE	OCC	OGC	OISHI	PB	PG	PHATRA	PM	PR	PRANDA
PRG	PT	PYLON	S & J	S&P	SABINA	SAMCO	SCCC	SCG	SCSMG
SEAFCO	SFP	SICCO***	SINGER	SIRI	SITHAI	SMT	SNC	SPALI	SPI
SPPT	SSF	SSSC	STA	STANLY	STEC	SUSCO	SVI	SYMC	SYNTEC
TASCO	TCAP	TFD	TFI	THAI	THCOM	THIP	TIC	TK	TMT
TNITY	TNL	TOG	TPC	TRC	TRT	TRUE	TSC	TSTE	TSTH
TTA	TTW	TUF	TVO	TYM	UAC	UMI	UP	UPOIC	UV
VNT	WACOAL	WAVE	ZMICO						

***SICCO ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในวันที่ 7 ตุลาคม 2554



2S	A	AEONTS	AFC	AGE	AH	AHC	AI	AIT	AJ
AKR	APRINT	APURE	AS	ASK	BAT-3K	BGT	BLAND	BNC	BOL
BROCK	BSBM	BTNC	CCET	CFRESH	CHARAN	CI	CITY	CMO	CMR
CNS	CNT	CPI	CPL	CRANE	CSP	CSR	CTW	DCC	DRACO
EASON	EIC	ESSO	FE	FOCUS	FSS	GENCO	GFM	GL	GLAND
GOLD	GUNKUL	GYT	HFT	HTECH	IFS	ILINK	IRC	IRCP	IT
ITD	JTS	JUTHA	KASET	KDH	KH	KKC	KMC	KTC	KWH
KYE	LALIN	LEE	LHK	MATCH	MATI	MBAX	M-CHAI	MCS	MDX
MJD	MOONG	MPIC	MSC	NC	NEP	NNCL	NSI	NTV	NWR
OFM	PAF	PAP	PATO	PDI	PHOL	PICO	PL	POST	PPM
PREB	PRECHA	PRIN	PTL	Q-CON	QLT	RASA	RCI	RCL	ROJNA
RPC	SAUCE	SCBLIF	SCP	SENA	SHANG	SIAM	SIMAT	SKR	SMIT
SMK	SMM	SPC	SPG	SST	STAR	SUC	SVOA	SWC	SYNEX
TBSP	TCB	TCC	TCP	TEAM	TF	TGCI	THANA	THANI	TICON
TIW	TKS	TLUXE	TMD	TNH	TNPC	TOPP	TPA	TPAC	TPCORP
TPIPL	TPP	TR	TTCL	TTI	TWFP	TWZ	TYCN	UBIS	UEC
UOBKH	UPF	US	UT	UVAN	VARO	VIBHA	VNG	WG	WORK
YUASA									

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
ต่ำกว่า 50	-	-

Disclaimer

การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะและเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมิได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด



บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

550 อาคาร ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักเพลินิจิต ชั้น 5
ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 0-2659-7000 โทรสาร 0-2646-1111
Internet Trading: 0-2659-7777

สาขา

สาขาเอ็มโพเรียม

622 เอ็มโพเรียมทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 24
แขวงคลองตัน เขตคลองตัน กรุงเทพฯ 10110
โทร. 0-2695-4500 โทรสาร 0-2695-4599

สาขาเซ็นทรัลบางนา

589/151 อาคารเซ็นทรัลซีทีทาวเวอร์ 1 ออฟฟิศ ชั้น 27
ถนนบางนา-ตราด แขวง-เขต บางนา กรุงเทพฯ 10260
โทร. 0-2763-2000 โทรสาร 0-2399-1448

สาขาพระราม 2

111/917-919 ถนนพระราม 2
แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
โทร. 0-2895-9575 โทรสาร 0-2895-9557

สาขาถนนวิภาวดีรังสิต

ที่ทำการ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
สาขาถนนวิภาวดีรังสิต (ชั้นทาวเวอร์ส)
123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900
โทร. 0-2273-8388 โทรสาร 0-2273-8399

สาขาชลบุรี

64/17 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมือง
จ.ชลบุรี 20000
โทร. 0-3879-0430 โทรสาร 0-3879-0425

สาขาหาดใหญ่

90-92-94 อาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ถนนนิพัทธ์อุทิศ 1 ตำบล
หาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทร. 074- 221-229 โทรสาร 074-221-411

สาขานครปฐม

67/1 ถนนราชดำเนิน ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมือง
จ.นครปฐม 73000
โทร. 0-3427-5500-7 โทรสาร 0-3421-8989

สาขาสุพรรณบุรี

249/171-172 หมู่ 5 ตำบลท่าระหัด
อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จ.สุพรรณบุรี 72000
โทร. 0-3550-1234 โทรสาร 0-3552-2449

สาขานครราชสีมา

168 ถนนจอมพล ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา
จ.นครราชสีมา 30000
โทร. 0-4425-1211-4 โทรสาร 0-4425-1215

สาขาขอนแก่น

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาขอนแก่น
114 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.ขอนแก่น 40000
โทร. 0-4322-6120 โทรสาร 0-4322-6180

สาขาเชียงใหม่

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาประตูช้างเผือก
70 ถนนช้างเผือก ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จ.เชียงใหม่ 50200
โทร. 0-5321-9234 โทรสาร 0-5321-9247

สาขาเชียงราย

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเชียงราย
231-232 ถนนธนาลัย ตำบลเวียง อำเภอเมือง จ.เชียงราย 57000
โทร. 0-5371-6489 โทรสาร 0-5371-6490

สาขาพิษณุโลก

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาพิษณุโลก
275/1 ถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.พิษณุโลก 65000
โทร. 0-5530-3360 โทรสาร 0-5530-2580

Analyst Team	Name	Sector Coverage	E-mail
Central line: 66.2659.7000 ext.5017, 5018 Fax:66.2646.1103	กษมพันธ์ เหมนิลรัตน์	Hotel, Steel	kasamapon.hamnilrat@krungsrisecurities.com
	สิทธิเดช ประเสริฐรุ่งเรือง	Electronics, Transportation, Agribusiness	sittidath.prasertrunguang@krungsrisecurities.com
	ชาตรี ศรีสมัยเจริญ	Property, Contractor, Construction Materials	chatree.srismaicharoen@krungsrisecurities.com
	ชาญวุธ เตชอมรธนกิจ	Energy, Petrochemical	charnvut.taechaamorntanakij@krungsrisecurities.com
	ธนเดช รังษิธนานนท์	Banking, Finance & Securities, Commerce	tanadech.rungsriathananon@krungsrisecurities.com
	ถกมล บรรจงรักษ์	Automotive, Healthcare, ICT	thakol.banjongruck@krungsrisecurities.com
	อดิศักดิ์ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	Strategy	adisak.phupiphathirungul@krungsrisecurities.com
	อภิศักดิ์ ลิ้มป้อรงกุล	Technical	apisak.limthumrongkul@krungsrisecurities.com

คำแนะนำในการลงทุน

- ซื้อ** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดีและคาดหวังอัตราผลตอบแทนรวมจากการลงทุนเกินกว่า 10% ภายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า
- ถือ** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดีและคาดหวังอัตราผลตอบแทนรวมจากการลงทุนระหว่าง 5-10% ภายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า
- ขาย** - หุ้นที่มีราคาสูงเกินกว่ามูลค่าพื้นฐาน หรือมีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอ
- เก็งกำไร** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอ แต่มีประเด็นที่สามารถเก็งกำไรได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง